«Кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу, Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Тұран даңғылы, 57/4-учаске (Arena Towers 2)». (Сыртқы инженерлік желілерсіз)

Жұмыс жобасы бойынша
28.02.2024 ж. № 01-0073/24
(оң)

ҚОРЫТЫНДЫ

ТАПСЫРЫС БЕРУШІ:
"Turan Towers" жауапкершілігі шектеулі серіктестігі

БАС ЖОБАЛАУШЫ:
Жолдастық шектеулі секріктестігі "TAIMAS Partners"

Астана қаласы

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 01-0073/24 от 28.02.2024 г.

(положительное)

на Рабочий проект

«Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, город Астана, район «Нура», проспект Тұран, участок 57/4 (Arena Towers 2)». (Без наружных инженерных сетей)

ЗАКАЗЧИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "Turan Towers"

ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК:

Товарищество с ограниченной ответственностью "TAIMAS Partners"

г. Астана

1. ВИД ДОКУМЕНТАЦИИ: Рабочий проект.

2. НАИМЕНОВАНИЕ: «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, город Астана, район «Нура», проспект Тұран, участок 57/4 (Arena Towers 2)». (Без наружных инженерных сетей).

3. ОСНОВАНИЕ: Договор от 26.12.2023 г. № 01-2201.

4. ЗАКАЗЧИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "Turan Towers".

5. ГЕНПРОЕКТИРОВЩИК: Товарищество с ограниченной ответственностью "TAIMAS Partners", лицензия от 11.11.2021 г. №21031527 (I категория).

ГИП – Оспанов Е.С.

6. ИСТОЧНИК ФИНАНСИРОВАНИЯ: Негосударственные инвестиции.

7. ОСНОВНЫЕ ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

7.1 Основание для разработки:

задание на проектирование, утвержденное заказчиком от 20 июля 2022 года;

дополнение к заданию на проектирование, утвержденное заказчиком 28 февраля 2024 года;

кадастровый паспорт на земельный участок с кадастровым номером 21:335:135:3619 с правом частной собственности, изготовленный Филиалом некоммерческого акционерного общества «Государственная корпорация «Правительство для граждан» по городу Астана от 19 сентября 2023 года № 2100/344902;

архитектурно-планировочное задание на проектирование, утвержденное ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Нур-Султан» от 28 января 2022 года № KZ93VUA00592821;

эскизный проект, согласованный ГУ "Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны" от 29 ноября 2023 года № KZ07VUA01032421;

специальные технические условия (СТУ), разработанные ТОО «GFP Engineering» и согласованные в установленном порядке ГУ «Управление архитектуры, градостроительства и земельных отношений города Астаны» от 08 декабря 2023 года № 3Т-2023-02507648;

отчет об инженерно-геологических изысканиях, выполненный ТОО «САПА Гео» арх. № 28-23 от 02 октября 2023 года;

топографическая съемка участка, выполненная ТОО “Гео Терр” от 13 октября 2021 года;

перечень оборудования, материалов, изделий с примененными прайс-листами, утвержденный заказчиком от 28.02.2024 г. (Приложение №1 к дополнению к заданию на проектирование от 28 февраля 2024 года);

акт обследования зеленый насаждений, выполненный ГУ “Управление охраны окружающей среды и природопользования города Астаны” от 21 сентября 2021 года;

письмо АО «Авиационная Администрация Казахстана» с разрешением на размещение объекта или осуществление деятельности, которые могут представлять угрозу безопасности полетов воздушных судов от 12 января 2024 № ЗТ-2024-02829526;

протокол дозиметрического контроля № 240 от 05 октября 2021 года, выданный ТОО «ЭКОСЕРВИС-С»;

протокол измерений содержания радона № 239 от 05 октября 2021 года, выданный ТОО «ЭКОСЕРВИС-С»;

письмо ГУ «Управление контроля и качества городской среды города Астаны» исх. № ЗТ-2024-03092518 от 13 февраля 2024 года об отсутствии сибиреязвенных захоронений и очагов сибирской язвы в радиусе 1000 метров от проектируемого объекта;

письмо ТОО «Turan Towers» об обеспечении объекта пожарными гидрантами от 16 февраля 2024 года № ТТ-АТ2-5.

Технические условия:

ГКП «Астана Су Арнасы» от 08 октября 2021 года № 3-6/2107 на забор воды из городского водопровода и сброс стоков в городскую канализацию;

ГКП на ПХВ «Elorda Eco System» акимата города Нур-Султан от 08 октября 2021 года № 1864 для целей проектирования и строительства сетей ливневой канализации;

ТОО «КаР-Тел» от 02 октября 2023 года № 256-02/10/2023 на подключение к сети телекоммуникаций ТОО «КаР-Тел»;

АО «Астана-Теплотранзит» от 02 декабря 2022 года № 7023-11 с продлением и изменение технических условий от 07 октября 2021 года № 5941-11, от 13 января 2022 года № 183-11, от 25 марта 2022 года № 1596-11 на присоединение к тепловым сетям;

АО «Астана-РЭК» от № 5-Е-183-1482 от 05 октября 2023 на проектирование и присоединение к электрическим сетям;

схемы трасс наружных инженерных сетей.

7.2 Согласования заинтересованных организаций

ГУ «Управление транспорта и развития дорожно-транспортной инфраструктуры города Астаны» - согласование проездов и подъездов для пожарной техники от 25 мая 2023 года.

8. ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ ОБЪЕКТА И ПРИНЯТЫЕ ПРОЕКТНЫЕ РЕШЕНИЯ

8.1 Место размещения объекта и характеристика участка строительства

Месторасположение: Астана, район «Нура», проспект Тұран, участок 57/4 (Arena Towers 2).

Сейсмичность района: меньше 6 баллов.

8.2 Проектные решения

Рабочим проектом предусмотрено строительство многоквартирного жилого комплекса, состоящего из двух девятнадцатиэтажных жилых блоков, одного двадцатидвухэтажного жилого блока, пристроенного одноэтажного паркинга, примыкающего к жилым блокам в уровне первого этажа с эксплуатируемой кровлей, на которой предусмотрены придомовые площадки. С северной стороны к паркингу примыкает блок помещений общественного назначения. На первом этаже жилых блоков предусмотрены встроенные помещения общественного назначения. На эксплуатируемую кровлю предусмотрен доступ пожарной

техники по рампе. На территории жилого комплекса и прилегающей территории предусмотрены открытые автостоянки.

Соответствие разделов проекта строительства, откорректированных по замечаниям экспертов, требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан приведено в таблице 1.

Таблица 1

№ п/п	Раздел	Эксперт	Номер аттестата	Результат
1	Проект организации строительства	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
2	Инженерно-геологические изыскания	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
3	Раздел по рассмотрению ценовых предложений по сметной документации	Доскалиева А.Б.		Соответствует
4	Архитектурные решения	Ильяшенко Н.Ф.	KZ50VJE00023062	Соответствует
5	Конструктивные решения	Тельконуров К.М.	KZ67VJE00030128	Соответствует
6	Внутренние сети водопровода и канализации	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует
7	Слаботочные устройства, связь, сигнализация	Никифорова Л.Г.	KZ62VJE00044186	Соответствует
8	Электротехническая часть, электрооборудование	Орлова Н.Б.	KZ46VJE00023037	Соответствует
9	Сметный раздел	Баймамырова Г.Р.	KZ20VJE00034272	Соответствует
10	Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности	Сибагатов А.Т.	KZ66VJE00065066	Соответствует
11	Санитарно-эпидемиологический раздел	Сансызбаев Е.И.	KZ35VJE00030510	Соответствует
12	Генеральный план	Ильяшенко Н.Ф.	KZ07VJE00030141	Соответствует
13	Отопление и вентиляция	Жонкина Н.Х.	KZ19VJE00023038	Соответствует

9. РЕЗУЛЬТАТЫ ЭКСПЕРТИЗЫ

Оценка принятых решений

Рабочий проект разработан в необходимом объеме, в соответствии с заданием на проектирование, исходными данными, техническими условиями и требованиями.

Принятые проектные решения, откорректированные по замечаниям экспертов, соответствуют государственным нормативным требованиям и функциональному назначению объекта.

Уровень ответственности объекта – II (нормальный), относящийся к технически сложным.

Основные технико-экономические показатели

Таблица 2

№ п/п	Наименование показателей	Ед. изм.	Показатели	
			заявленные	рекомендуемые к утверждению
1	Общая площадь участка	га	1,1259	1,1259
2	Площадь застройки	м²	7 069,15	7 069,15
3	Этажность здания	этаж	19, 22	19, 22
4	Класс жилья	класс	IV	IV
5	Общая площадь здания	м²	34 085,29	34 085,29
6	Общая площадь жилища (квартир)	м²	22 083,19	22 083,19
7	Общая площадь встроенных коммерческих помещений	м²	1 783,57	1 783,57
8	Площадь кладовых	м²	118,34	118,34
9	Площадь паркинга	м²	4 032,35	4 032,35
10	Количество квартир	шт	413	413
11	Вместимость паркинга	машино /мест	235	235
12	Строительный объем	м³	156 883,85	156 883,85
13	Общая сметная стоимость строительства в текущих и прогнозных ценах 2022-2026 (всего), в том числе:	млн. тенге	13 246,917	12 537,005
	СМР	млн. тенге	10 857,547	10 241,532
	оборудование	млн. тенге	291,119	291,119
	прочие затраты	млн. тенге	2098,251	2004,354
	Из них: 2022 год (ПИР) 2023 год (экспертиза) 2024 год 2025 год 2026 год			 391,363 7,996 4 369,708 6 161,283 1 606,655
14	Нормативный срок строительства	месяц	24	24

Ссылка на окончательную редакцию документации*

(нажмите на данную ссылку или отсканируйте QR-код)

*в соответствии с пунктом 6 Правил оформления экспертных заключений по градостроительным и строительным проектам (технико-экономическим обоснованиям и проектно-сметной документации), утвержденных приказом Министра национальной экономики Республики Казахстан от 2 апреля 2015 года № 305.

10. ВЫВОДЫ

1. С учетом внесенных изменений и дополнений Рабочий проект РП «Строительство многоквартирного жилого комплекса со встроенными помещениями и паркингом, город Астана, район «Нура», проспект Тұран, участок 57/4 (Arena Towers 2)». (Без наружных инженерных сетей) соответствует требованиям нормативных правовых актов и государственных нормативов, действующих в Республике Казахстан, и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.

2. Настоящее экспертное заключение выполнено с учетом исходных материалов (данных), утвержденных заказчиком для проектирования, достоверность которых гарантирована Заказчиком в соответствии с условиями договора.

3. Заказчик при приемке документации по проекту строительства от проектной организации должен проверить ее на соответствие настоящему экспертному заключению.

4. Заказчику при строительстве максимально использовать оборудование, материалы и конструкции отечественных товаропроизводителей.

5. Заказчику до ввода объекта в эксплуатацию выполнить проектирование и строительство наружных инженерных сетей.

10. ТҰЖЫРЫМДАР

1. Енгізілген өзгерістер мен толықтыруларды ескере отырып, «Кіріктірілген үй-жайлары мен паркингі бар көп пәтерлі тұрғын үй кешенін салу, Астана қаласы, «Нұра» ауданы, Тұран даңғылы, 57/4-учаске (Arena Towers 2)». (Сыртқы инженерлік желілерсіз) ЖЖ Жұмыс жобасы Қазақстан Республикасында қолданылатын нормативтік құқықтық актілердің және мемлекеттік нормативтердің талаптарына сәйкес келеді және белгіленген тәртіппен бекіту үшін ұсынылады.

2. Осы сараптама қорытындысы жобалау үшін тапсырыс беруші бекіткен бастапқы материалдар (деректер) ескеріле отырып орындалды, олардың дұрыстығына шарт талаптарына сәйкес Тапсырыс беруші кепілдік етеді.

3. Тапсырыс беруші құрылыс жобасы бойынша құжаттаманы қабылдап алу кезінде оны осы сараптама қорытындысына сәйкестігіне тексеруі тиіс.

4. Тапсырыс беруші құрылыс кезінде отандық тауар өндірушілердің жабдығын, материалдарын және конструкцияларын барынша пайдалансын.

5. Тапсырыс беруші объектіні пайдалануға енгізгенге дейін сыртқы инженерлік желілерді жобалау мен салуды қамтамасыз етсін.

Тикибаев Е.А.

Заместитель генерального директора по производству

РГП "Госэкспертиза"

Хван К.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Баширов Р.К.

Начальник управления

РГП "Госэкспертиза"

Бердашев Б.Ж.

Начальник отдела

РГП "Госэкспертиза"

Масанова А.К.

И.о. начальника отдела

РГП "Госэкспертиза"

Доскалиева А.Б.

Главный специалист

РГП "Госэкспертиза"

Сибагатов А.Т.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Сансызбаев Е.И.

И.о. руководителя сектора

РГП "Госэкспертиза"

Баймамырова Г.Р.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Орлова Н.Б.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Никифорова Л.Г.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Жонкина Н.Х.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Тельконуров К.М.

Эксперт

РГП "Госэкспертиза"

Ильяшенко Н.Ф.

Руководитель сектора

РГП "Госэкспертиза"